

Delårsrapport januari-juni 2012

KVARTAL

# Delårsrapport januari - juni 2012

## UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (6 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 275 mkr (244).
- Driftsöverskottet ökade med 21 procent till 208 mkr (172).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92 mkr (61); 0,80 kr per stamaktie (0,38).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet positivt med 16 mkr (-3); 0,21 kr per stamaktie (-0,04).
- Resultat efter skatt uppgick till 137 mkr (81); 1,41 kr per stamaktie (0,65).
- Det egna kapitalet uppgick till 2 049 mkr (2 008); 25,27 kr per aktie (24,79).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 203 mkr (127) varav 155 mkr (83) avsåg förvärv av fyra fastigheter (3).
- Corem har under perioden tillträtt fyra fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt frånträtt tre fastigheter.

## UTFALL DEN AKTUELLA RAPPORTPERIODEN (3 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 144 mkr (123).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 115 mkr (94).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 58 mkr (37); 0,56 kr per stamaktie (0,27).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med -65 mkr (-43); -0,88 kr per stamaktie (-0,57).
- Resultat efter skatt uppgick till 12 mkr (28); -0,06 kr per stamaktie (0,16).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 116 mkr (69) varav 83 mkr (40) avsåg förvärv av en fastighet (2).
- Corem har under perioden tillträtt en fastighet, samt frånträtt en fastighet.

## RESULTATUTFALL

Mkr	apr-jun 2012 3 mån	jan-jun 2012 6 mån	apr-jun 2011 3 mån	jan-jun 2011 6 mån	jan-dec 2011 12 mån
Hyresintäkter	144	275	123	244	497
Driftsöverskott	115	208	94	172	366
Förvaltningsresultat	58	92	37	61	137
Andel i intresseföretags resultat	24	55	33	39	60
Orealiserade värdeförändringar, aktier	-	-	-	-7	-7
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-10	9	24	32	83
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-65	16	-43	-3	-231
Resultat efter skatt	12	137	28	81	35
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	-0,06	1,41	0,16	0,65	-0,38

## NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	30 jun 2012	30 jun 2011	31 dec 2011
Antal fastigheter, st	133	133	133
Uthyrbar area, kvm	826 651	819 540	822 315
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 578	5 253	5 418
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	76	71	74
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	29	32	29
Eget kapital per aktie, kr	25,27	25,34	24,79
Avkastning på eget kapital, %	14	8	2
Totalt antal utestående stamaktier, st	74 681 922	75 588 186	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 709 524	75 588 186	75 387 854
Totalt antal utestående preferensaktier, st	6 386 416	6 355 576	6 339 263

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corems övergripande mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

# Verksamheten

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari - juni, såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

## Utvecklingen under andra kvartalet

Hysesintäkterna under andra kvartalet uppgick till 144 mkr (123). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 115 mkr (94) respektive 58 mkr (37).

Utdelning från Klöver AB (publ), uppgående till 42 mkr, har eliminerats i koncernredovisningen. Resultatandelen från intresseföretag uppgick under kvartalet till 24 mkr (33).

Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till -10 mkr (24) avseende fastigheter och -65 mkr (-43) avseende derivat. Resultatet efter skatt uppgick för andra kvartalet 2012 till 12 mkr (28).

## Utvecklingen under delårsperioden

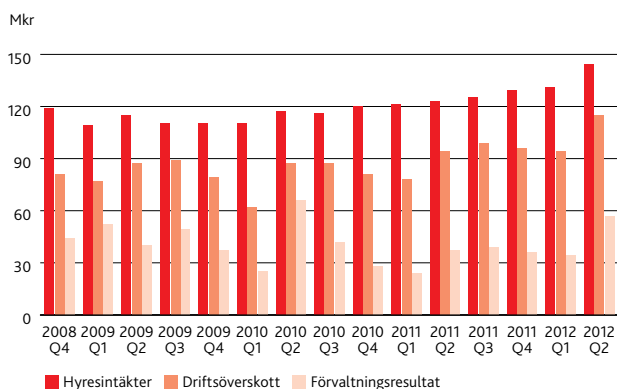
### HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 275 mkr (244). Av ökningen är 18 mkr hänförlig till förvärv, ökad uthyrningsgrad samt indexering. Resterande 13 mkr avser förtida lösen av hyrestillägg. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 30 juni 2012 till 571 mkr (549).

### FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 67 mkr (72). Förbättringen om 5 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter till följd av den milda vintern samt genomförda energibesparingsåtgärder. Driftsöverskottet uppgick till 208 mkr (172), vilket genererade en överskottsgrad om 76 procent (71). Förvaltningsresultatet uppgick till 92 mkr (61).

### UTVECKLING PER KVARTAL



### CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 12 mkr (13).

### FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -104 mkr (-98), varav finansiella intäkter uppgick till knappt 1 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -105 mkr (-98). De långa räntorna har stigit svagt under perioden vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 16 mkr (-3). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,78 procent (4,88).

### RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Innehavet i Klöver AB (publ) klassificeras från och med 18 mars 2011 som Andelar i intresseföretag redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar från Klöver AB uppgick till 55 mkr (39) för perioden.

Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta AB, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners AB, understeg 0,1 mkr för perioden.

### ANDRA VINSTER OCH FÖRLUSTER

Fram till och med 18 mars 2011, då innehavet i Klöver AB övergick till att utgöra Andelar i intresseföretag, redovisades orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehavet under rubriken Andra vinster och förluster.

### Värdeförändringar

#### Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 9 mkr (32) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (1).

#### Derivat

I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Under perioden har Corem, till följd av de historiskt låga långa marknadsräntorna, valt att omstrukturera 300 mkr i derivatportföljen samt ingå nya swappavtal om 300 mkr. Till följd av omstruktureringen och nyingångna avtal har Corems genomsnittliga räntebindningstid förlängts med 0,7 år och uppgick per den 30 juni 2012 till 6,6 år (6,4). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -349 mkr att jämföras med -365 mkr per 31 december 2011. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till 16 mkr (-3), är inte kassaflödespåverkande.

## SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad.

Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kunna utnyttjas. Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler eller praxis, inte innebär begränsningar i möjligheten att nyttja underskottsavdragen. Skatteverket har framställt yrkande om att delar av tidigare års underskott ska reduceras i koncernen. Ärendet ligger nu i förvaltningsrätten. Ett eventuellt reducerat underskott kommer inte att påverka bolagets resultat.

Corem redovisar en total skatt om -36 mkr (-42) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -2 mkr (-1) och uppskjuten skatt till -34 mkr (-41). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om -24 mkr (-15), varav -22 mkr (-14) avser uppskjuten skatt. Vidare avser -4 mkr (1) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt -8 mkr (-13) till värdeförändringar i fastigheter. Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgår till 0 mkr (-15).

Vad beträffar uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter påverkas detta bland annat av att temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat, inte beaktas. Olika skattemässiga effekter uppstår därmed vid positiva och negativa värdeförändringar efter förvärvstillfället.

## Fastigheternas värde och värdeförändringar

Årets andra kvartal uppvisar något lägre transaktionsvolymer på fastighetsmarknaden, jämfört med motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående kvartal, var värdet av de samlade affärerna i stort oförändrat. Corem analyserar och utvärderar kontinuerligt ett antal potentiella förvärv och har i perioden trots allt noterat ett relativt stort utbud av fastigheter till försäljning, men fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna har sannolikt påverkat volymen genomförda affärer. Den finansiella oron, bedöms dock inte ha påverkat prisutveckling och avkastningskrav inom Corems segment i någon större omfattning.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 578 mkr (5 418) per den 30 juni 2012. Jämfört med det första kvartalet har värdet på portföljen ökat. Den positiva värdeförändringen förklaras framför allt av nettoförvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Den positiva intäktspåverkan, på grund av förtidslösen av hyrestillägg som skett i perioden, får i värderingen av fastigheterna istället en negativ inverkan. Förändringar i avkastningskraven har varit marginella och det genomsnittliga avkastningskravet per 30 juni 2012 är fortsatt knappt 7,8 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det andra kvartalet uppgick till -10 mkr (24). Corem värderar samtliga fastigheter varje

kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka sex procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar.

För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och NAI Svefa AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se sid 32-33 i Corems Årsredovisning för 2011.

## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

	Mkr	Antal	Kvadratmeter
Verkligt värde per den 31 december 2011	5 418	133	822 315
Förvärv	155	3 <sup>1)</sup>	16 852
Investeringar	48	-	-
Försäljningar	-47	-3	-12 516
Värdeförändringar	9	-	-
Valutaomräkningar	-5	-	-
<b>Verkligt värde samt antal fastigheter och kvadratmeter per den 30 juni 2012</b>	<b>5 578</b>	<b>133</b>	<b>826 651</b>

1) Förvärv av fyra fastigheter har gjorts under perioden, varav en genom fastighetsreglering.

## Förvärv och försäljningar av fastigheter

Corem har under perioden förvärvat fyra fastigheter; två i Stockholm och två i Jönköping, varav en genom fastighetsreglering och tre i bolagsform. En av fastigheterna finansierades delvis genom avyttring av egna aktier till ett belopp om 10 mkr. Förvärvet av fastigheterna i bolagsform har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvens innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Under perioden har tre fastigheter avyttrats; en i Karlstad, en i Vänersborg samt en i Helsingborg. Med dessa avyttringar fortsätter Corem sin strategi och ökar fokus mot prioriterade orter.

## Investeringar och projekt

Corem har under perioden totalt investerat 48 mkr (44) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2012 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 100 mkr.

## Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

### ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden. Innehavet uppgick per den 30 juni 2012 till 1 110 mkr att jämföra med 1 097 mkr per 31 december 2011.

Den 12 januari 2012 fattade Klövern beslut om att emittera preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen har Corem erhållit 804 999 preferensaktier vilket också var innehavet per 30 juni 2012. Corems innehav av stamaktier i Klövern uppgick per den 30 juni 2012 till 32 200 000 stycken.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Klövern har fullföljt erbjudandet och tillförs således ett fastighetsvärde om cirka 5 700 mkr.

## JOINT VENTURE

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) bildade 2011 ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB. Bolaget har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB och uppför en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Förutsättningarna för det gemensamma ägandet och projektet är sådana att innehavet anses utgöra ett Joint Venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

## Eget kapital och Soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 049 mkr (2 008), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 25,27 kr (24,79). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelningar om 102 mkr, framförallt på periodens totalresultat om 136 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 29 procent (29).

## Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 98 mkr (10), vilket motsvarar 0,88 kr per stamaktie (-0,29) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -143 mkr (-103) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13 mkr (63). Likvida medel per 30 juni 2012 uppgick till 42 mkr (100), varav ingen del (0) på spärrat konto, vilket motsvarar 0,56 kr per stamaktie (1,34). Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 266 mkr (221) uppgick till 308 mkr att jämföras med 321 mkr per 31 december 2011. Pantsatta likvida medel uppgående till 24 mkr (0) redovisas ej som likvida medel utan som övriga fordringar.

## Räntebärande skulder

Den 30 juni 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 322 mkr (4 265). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 42 mkr (100), pantsatta likvida medel om 24 mkr (0) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 248 mkr (4 156). Under det andra kvartalet har 1 368 mkr av krediter med kapitalbindning till 2012 och 2013 refinansierats till 2013 och 2015.

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 168	4,14	27	250	6
2013	4	5,42	0	1 431	33
2014	30	5,34	1	192	5
2015	705	4,60	16	1 951 <sup>1)</sup>	45
2016	215	3,45	5	315 <sup>1)</sup>	7
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	100	5,90	2	-	-
2020	1 000	5,40	23	-	-
2021	300	4,90	7	-	-
2022-	800	5,26	19	183	4
<b>Totalt</b>	<b>4 322</b>	<b>4,78</b>	<b>100</b>	<b>4 322</b>	<b>100</b>

1) Varav 200 avser obligation under 2015 och 300 avser obligation under 2016.

Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 juni 2012 till 2,6 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 61 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni 2012 till 6,6 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,78 procent att jämföra med 6,4 år respektive 4,90 procent per 31 december 2011. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 600) som löper ut mellan 2015 och 2031.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,22 procentenheter. En ökning av de korta marknadsräntorna med fem procentenheter skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 2,00 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 4 322 mkr (4 265) löper med kredit-tider om 1 till 26 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 juni 2012 uppgick till 3,1 år (2,9).

Tillgängliga outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2012 till 266 mkr (221).

## Organisation och personal

Corem har en egen decentraliserad organisation som bidrar till god marknadskänedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 juni 2012 hade Corem totalt 34 anställda (36), varav 11 (13) kvinnor och 23 (23) män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

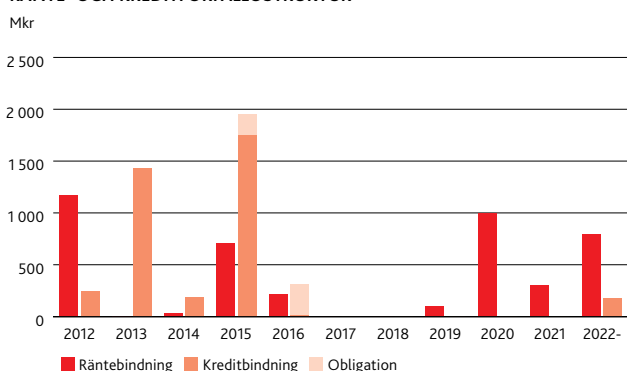
## Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Årsredovisningen för 2011 på sidorna 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

## FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



## FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntenivåer och vakansgrad särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

## Närstående transaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av internräntor.

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 0,9 mkr (2,1) för perioden.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2012 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 43 mkr (47) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 28 mkr (24). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 178 mkr (2 195). Likvida medel, varav ingen del på spärrat konto (0), uppgick till 1 mkr (11). Eget kapital uppgick till 1 468 mkr (1 521).

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems Årsredovisning för 2011, not 1.

Styrelsen och Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 juli 2012  
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn  
Styrelseordförande

Eva Landén  
Styrelseledamot och verkställande direktör

Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

Lena Boberg  
Styrelseledamot

Karl Perlhagen  
Styrelseledamot

Jan Sundling  
Styrelseledamot

Christina Tillman  
Styrelseledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr.

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2012 till 5 578 mkr (5 418). Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2012 av 133 fastigheter med en total uthyrbar area om 826 651 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Värdeässigt är Region Stockholm störst med cirka 41 procent av beståndets totala fastighetsvärde.

Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2012, uppgående till 527 mkr (500), svarade Stockholm för 41 (38) procent, Öresund för 11 (11) procent, Väst för 14 (15) procent, Småland för 14 (15) procent och Mälardalen/Norr för 20 (21) procent.

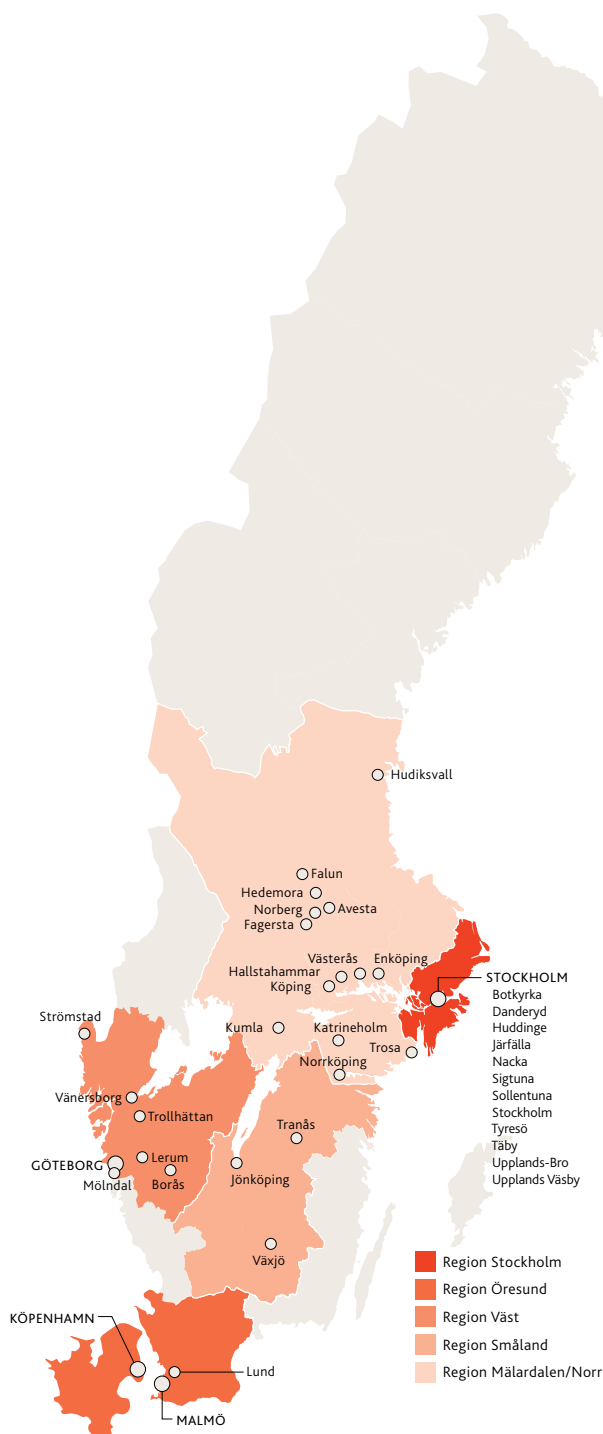
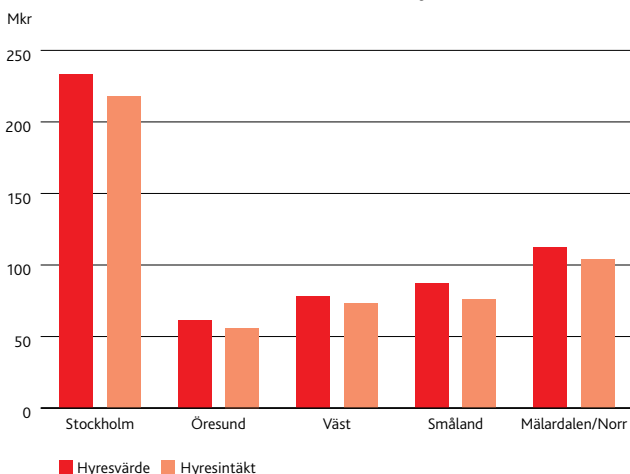
Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 571 mkr (549) per den 30 juni 2012. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91).

## Hyresgäster

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri, lager och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr.

Ericsson, Bilia och ELFA står för 16, 12 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,6 år, Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,1 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,0 år.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKT PER REGION, 30 JUNI 2012



### Transaktioner under första kvartalet

Corem har förvärvat tre fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt avyttrat två fastigheter under det första kvartalet 2012.

I Stockholm förvärvades en fastighet till en köpeskilling om 44 mkr. Förvärvet gjordes i bolagsform med tillträde 1 februari 2012. I Jönköping förvärvades två fastigheter varav den ena genom bolagsförvärv till en köpeskilling om 20 mkr med tillträde 30 januari 2012. Förvärvet finansierades delvis genom avyttring av egna aktier om 10 mkr. Den andra fastigheten förvärvades genom fastighetsreglering till en köpeskilling om 8 mkr med tillträde den 20 februari 2012.

I Vänersborg avyttrades den 24 februari 2012 en fastighet till en köpeskilling om 3 mkr. I Karlstad avyttrades den 28 mars 2012 en fastighet till en köpeskilling om 23 mkr.

### Transaktioner under andra kvartalet

Corem har förvärvat en fastighet i Region Stockholm till en köpeskilling om 83 mkr samt avyttrat en fastighet i Region Öresund till en köpeskilling om 22 mkr under det andra kvartalet 2012.

Corems totala uthyrbara area efter transaktioner gjorda under första halvåret 2012 uppgår per 30 juni 2012 till 826 651 kvm.

### Klassificering av förvärv

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.

### TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 2012

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
<b>Förvärvat</b>				
Kvartal 1	Veddesta 2:31	Stockholm	Lager	5 117
Kvartal 1	Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306
Kvartal 1	Ädelmetallen 13	Jönköping	Lager	975
<b>Totalt förvärvat kvartal 1</b>				<b>8 398</b>
Kvartal 2	Lillsätra 3	Stockholm	Lager	8 454
<b>Totalt förvärvat kvartal 2</b>				<b>8 454</b>
<b>Totalt förvärvat 1 jan–30 jun 2012</b>				<b>16 852</b>
<b>Avyttrat</b>				
Kvartal 1	Frej 2	Vänersborg	Handel	1 000
Kvartal 1	Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499
<b>Totalt avyttrat kvartal 1</b>				<b>4 499</b>
Kvartal 2	Kroksabeln 10	Helsingborg	Lager	8 017
<b>Totalt avyttrat kvartal 2</b>				<b>8 017</b>
<b>Totalt avyttrat 1 jan–30 jun 2012</b>				<b>12 516</b>



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2012

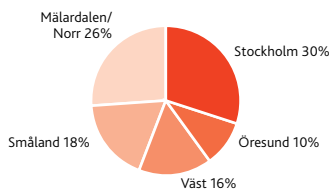
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	54	252 154	21 915	2 270	41	9 000	233	41	93	218	41
Öresund	16	79 041	7 213	673	12	8 512	61	10	93	56	11
Väst	20	132 140	13 840	804	14	6 083	78	14	93	73	14
Småland	24	145 775	31 255	763	14	5 235	87	15	87	76	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	19 292	1 068	19	4 911	112	20	92	104	20
<b>Totalt</b>	<b>133</b>	<b>826 651</b>	<b>93 515</b>	<b>5 578</b>	<b>100</b>	<b>6 747</b>	<b>571</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>527</b>	<b>100</b>

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2012.

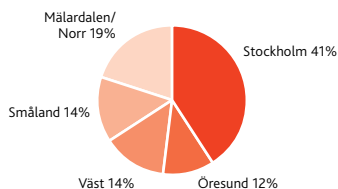
## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	107 792	80 238	12 713	6 986	252 154	30
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041	10
Väst	39 842	75 366	9 511	7 402	19	132 140	16
Småland	13 497	96 372	18 647	6 808	10 451	145 775	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
<b>Totalt</b>	<b>257 975</b>	<b>341 366</b>	<b>132 279</b>	<b>65 831</b>	<b>29 200</b>	<b>826 651</b>	<b>100</b>
Andel, %	31	41	16	8	4	100	

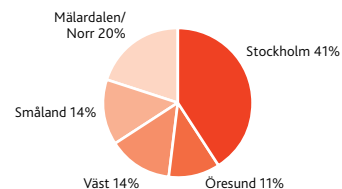
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 30 juni 2012



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 30 juni 2012



Hyresintäkt per geografiskt område 30 juni 2012



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	25 914	2 023	39	8 478	211	39	91	192	38
Öresund	16	77 638	13 841	631	12	8 133	61	11	87	53	11
Väst	21	133 140	12 451	791	15	5 941	78	14	94	73	15
Småland	23	142 494	22 565	749	14	5 260	83	15	89	74	15
Mälardalen/Norr	21	227 685	22 485	1 059	20	4 649	116	21	92	108	21
<b>Totalt</b>	<b>133</b>	<b>819 540</b>	<b>97 256</b>	<b>5 253</b>	<b>100</b>	<b>6 410</b>	<b>549</b>	<b>100</b>	<b>91</b>	<b>500</b>	<b>100</b>

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2011.

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685	28
<b>Totalt</b>	<b>264 620</b>	<b>319 991</b>	<b>131 046</b>	<b>67 450</b>	<b>36 433</b>	<b>819 540</b>	<b>100</b>
Andel, %	32	39	16	8	5	100	

# Segmentsredovisning

## Sammandrag per region, januari-juni 2012

### Segmentsredovisning

IFRS 8 Rörelsesegment har tillämpats från och med 1 januari 2009 i koncernen. Denna standard kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat styrelsen som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden Ofördelade tillgångar. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

### Corems största hyresgäster

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 16, 12 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,6 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,1 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,0 år.

### SÄSONGSVARIATIONER

Inom fastighetsbranschen är det inte vanligt med säsongsvariationer avseende hyresintäkter.

Däremot är det normalt att driftskostnaderna skiljer sig mellan sommar- och vintermånaderna framförallt på grund av ökade uppvärmningskostnader samt kostnader för snöröjning under vinterhalvåret. Under sommarmånader, med för våra breddgrader extremt varm väderlek kan även kylningskostnaderna öka.

Dessa faktorer påverkar även Corem i förekommande fall.

### SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec	2012 30 jun	2011 31 dec
TILLGÅNGAR														
Förvaltningsfastigheter	5 578	5 418	2 270	2 113	673	683	804	808	763	748	1 068	1 066	-	-
Ofördelade tillgångar	1 429	1 465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 429	1 465
<b>Totala tillgångar</b>	<b>7 007</b>	<b>6 883</b>	<b>2 270</b>	<b>2 113</b>	<b>673</b>	<b>683</b>	<b>804</b>	<b>808</b>	<b>763</b>	<b>748</b>	<b>1 068</b>	<b>1 066</b>	<b>1 429</b>	<b>1 465</b>

RESULTAT	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
januari - juni														
Hyresintäkter	275	244	103	92	28	27	38	36	53	36	53	53	-	-
Fastighetskostnader	-67	-72	-34	-36	-7	-9	-7	-7	-11	-10	-8	-10	-	-
<b>Driftsöverskott</b>	<b>208</b>	<b>172</b>	<b>69</b>	<b>56</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>26</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Ofördelade resultatposter

Central administration	-12	-13
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-104	-98
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>92</b>	<b>61</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	55	39
Andra vinster/förluster netto	-	-7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	32
Orealiserade värdeförändringar derivat	16	-3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>173</b>	<b>123</b>

# Aktien

## AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2012

Börsvärde	2 310 miljoner kronor
Antal stamaktier	75 896 586, varav 1 214 664 återköpta
Antal preferensaktier	6 386 416
Antal aktieägare	3 353

Stängningskurs, stamaktie	19,60 kronor
Stängningskurs, preferensaktie	132,50 kronor
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

### Stamaktie

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier, varav 1 214 664 är återköpta. Varje stamaktie berättigar till en röst. Årsstämman 2012 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning om 0,50 kr per stamaktie (0,50).

### Preferensaktie

Corem har totalt 6 386 416 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Årsstämman 2012 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), att betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal.

### Återköp och överlåtelse av aktier

Under perioden 1 januari till 30 juni 2012 har Corem återköpt 86 714 stamaktier till ett snittpris om 20,68 kr och 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr.

I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stam- och 56 453 preferensaktier överlåtits.

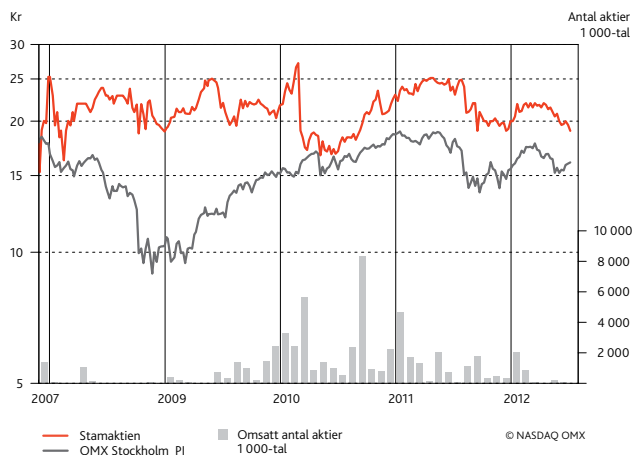
Per den sista transaktionsdagen, 29 juni 2012, uppgick Corems innehav av återköpta aktier till 1,6 procent av totalt antal registrerade stamaktier.

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARN PER DEN 30 JUNI 2012

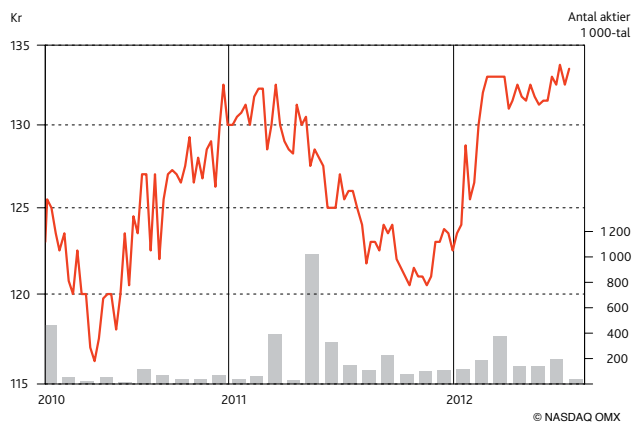
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 551 606	37,3	38,3
Volati Ltd	7 527 840	8 500	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	6 980 331	–	8,6	9,3
Swedbank Robur fonder	4 640 464	136 720	5,9	6,2
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Handelsbanken fonder	1 939 853	–	2,4	2,6
Aktie-Ansvar Sverige	1 917 000	–	2,4	2,5
Gårdarike AB	1 634 773	68 906	2,1	2,2
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	2,0
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,6	1,5
Odin fonder	1 065 570	–	1,3	1,4
Sjunde AP-fonden	860 000	–	1,1	1,1
Thord Wilkne	480 000	9 600	0,6	0,6
Övriga aktieägare	9 338 200	4 037 374	16,4	13,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>74 681 922</b>	<b>6 386 416</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	1 214 664	–		
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 386 416</b>		

Källa: Euroclear Sweden AB

## KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE 19 NOVEMBER 2007 TILL 6 JULI 2012



## KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 6 JULI 2012



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2011 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul 2011- jun 2012
Hysesintäkter	144	275	123	244	497	528
Fastighetskostnader	-29	-67	-29	-72	-131	-126
<b>Driftsöverskott</b>	<b>115</b>	<b>208</b>	<b>94</b>	<b>172</b>	<b>366</b>	<b>402</b>
Central administration	-6	-12	-7	-13	-26	-25
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-51	-104	-50	-98	-203	-209
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>58</b>	<b>92</b>	<b>37</b>	<b>61</b>	<b>137</b>	<b>168</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	24	55	33	39	60	76
Andra vinster/förluster – netto	–	–	–	-7	-7	–
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	1	1	1	2	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10	9	24	32	83	60
Orealiserade värdeförändringar derivat	-65	16	-43	-3	-231	-212
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7</b>	<b>173</b>	<b>52</b>	<b>123</b>	<b>44</b>	<b>94</b>
Skatt	5	-36	-23	-42	-9	-3
<b>Periodens resultat</b>	<b>12</b>	<b>137</b>	<b>28</b>	<b>81</b>	<b>35</b>	<b>91</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferenser	0	-1	-1	2	-1	-4
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>12</b>	<b>136</b>	<b>27</b>	<b>83</b>	<b>34</b>	<b>87</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>						
Resultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	-0,06	1,41	0,16	0,65	-0,38	0,37
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	74 681 922	74 681 922	75 588 186	75 588 186	74 669 553	74 681 922
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 703 070	74 709 524	75 788 186	75 788 186	75 387 854	74 951 471
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 386 416	6 386 416	6 355 576	6 355 576	6 339 263	6 386 416

1) Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 jun 2012	30 jun 2011	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 578	5 253	5 418
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 110	1 076	1 097
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Uppskjuten skattefordran	225	152	247
Fordringar på intresseföretag	1	–	1
Övriga långfristiga fordringar	0	0	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 916</b>	<b>6 484</b>	<b>6 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	49	13	17
Likvida medel <sup>1)</sup>	42	199	100
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>91</b>	<b>212</b>	<b>117</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 007</b>	<b>6 696</b>	<b>6 883</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 049</b>	<b>2 077</b>	<b>2 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	3 902	3 896	2 882
Derivat	349	138	365
Uppskjuten skatteskuld	86	30	74
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 339</b>	<b>4 066</b>	<b>3 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	412	327	1 374
Övriga kortfristiga skulder	207	226	178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>619</b>	<b>553</b>	<b>1 552</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 958</b>	<b>4 619</b>	<b>4 875</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 007</b>	<b>6 696</b>	<b>6 883</b>

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2012 respektive 31 december 2011 till 308 mkr resp 321 mkr.

## Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2011 12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>					
Resultat före skatt	7	173	52	123	44
Ej kassaflödespåverkande poster	95	-38	35	-12	142
Betald inkomstskatt	-4	-11	-1	-4	-3
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</b>	<b>98</b>	<b>124</b>	<b>86</b>	<b>107</b>	<b>183</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-5	-7	5	2	-5
Förändring av pantsatta likvida medel	-24	-24	-	-	-
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-	-	-	-73	-73
Förändring av rörelseskulder	-4	5	-8	-26	-47
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet</b>	<b>65</b>	<b>98</b>	<b>83</b>	<b>10</b>	<b>58</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-115	-191	-69	-127	-257
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-6	-6	-19
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-	-	0	0	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	22	48	5	30	38
<b>Kassaflöde, investeringsverksamhet</b>	<b>-93</b>	<b>-143</b>	<b>-70</b>	<b>-103</b>	<b>-240</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>					
Upptagna lån	47	84	328	328	387
Amorterade lån	-10	-25	-169	-195	-212
Återköp av egna aktier	-1	-3	-54	-70	-20
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-53	-69	-	-	-102
<b>Kassaflöde, finansieringsverksamhet</b>	<b>-17</b>	<b>-13</b>	<b>105</b>	<b>63</b>	<b>53</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-45	-58	118	-30	-129
Likvida medel vid periodens/årets början	87	100	81	229	229
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>100</b>

1) Exklusive pantsatta likvida medel om 24 mkr (0).

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2011</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-11</b>	<b>505</b>	<b>2 096</b>
Totalresultat januari - juni 2011	-	-	2	81	83
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie <sup>2)</sup>	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1) 2) 3)</sup>	-	-	-	-64	-64
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2011</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-9</b>	<b>484</b>	<b>2 077</b>
Totalresultat juli - december 2011	-	-	-3	-46	-49
Återköp av egna aktier	-	-	-	-20	-20
<b>Utgående eget kapital 31 december 2011</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-12</b>	<b>418</b>	<b>2 008</b>
Totalresultat januari - juni 2012	-	-	-1	137	136
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1)</sup>	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-3	-3
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2012 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-13</b>	<b>460</b>	<b>2 049</b>

1) Därav utbetalas 16 mkr per kvartal med början i juli 2012.

2) Utdelning per aktie är omräknad med hänsyn tagen till split om 2:1.

3) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 6 mån jan-jun	2011 6 mån jan-jun	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	28	24	50
Kostnad sålda tjänster	-14	-12	-26
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
Central administration	-12	-13	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62	64	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21	-16	-37
<b>Resultat före skatt</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>51</b>
Skatt	-	-	-4
<b>Periodens resultat</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>47</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2012	30 jun 2011	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	2	2	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	185	170	185
Andelar i intresseföretag	730	730	730
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 190	1 191
Uppskjuten skattefordran	32	36	32
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 137</b>	<b>2 126</b>	<b>2 138</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 139</b>	<b>2 128</b>	<b>2 140</b>
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	37	0	41
Övriga kortfristiga fordringar	1	2	3
Kassa och Bank	1	160	11
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>162</b>	<b>55</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 178</b>	<b>2 290</b>	<b>2 195</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 468	1 540	1 521
Räntebärande skulder	632	560	544
Ej räntebärande skulder	78	190	130
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 178</b>	<b>2 290</b>	<b>2 195</b>

# Fastighetsförteckning

## REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt		4 330	392		395	5 117
Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22, m fl	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt			358	3 102		3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, m fl	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
Lillsättra 3	Stockholm	Storsättragränd 3	Tomträtt		8 210	215		29	8 454
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14, m fl	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörto 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 28-32	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92, m fl	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt			1 213			1 213
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 91, 92	Äganderätt		338	718			1 056
<b>Totalt Region Stockholm</b>				<b>44 425</b>	<b>107 792</b>	<b>80 238</b>	<b>12 713</b>	<b>6 986</b>	<b>252 154</b>



## REGION ÖRESUND

### Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärnan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt		8 425	735		260	9 420
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6, m fl	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
<b>Totalt Sverige</b>				<b>3 080</b>	<b>28 591</b>	<b>14 126</b>	<b>3 228</b>	<b>7 762</b>	<b>56 787</b>

### Danmark/Köpenhamn

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
<b>Totalt Danmark</b>							<b>22 254</b>		<b>22 254</b>
<b>Totalt Region Öresund</b>				<b>3 080</b>	<b>28 591</b>	<b>14 126</b>	<b>25 482</b>	<b>7 762</b>	<b>79 041</b>

## REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt		10 375				10 375
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
<b>Totalt Region Väst</b>				<b>39 842</b>	<b>75 366</b>	<b>9 511</b>	<b>7 402</b>	<b>19</b>	<b>132 140</b>

## REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt		2 064	242			2 306
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501				3 501
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5	Äganderätt		1 533	851		100	2 484
Åreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt				1 285		1 285
Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Öronskyddet 9	Jönköping	Bangårdsgatan 9	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt			976			1 944
Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 4	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6,10, 12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9, m fl	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, m fl	Äganderätt		31 575				31 575
<b>Totalt Region Småland</b>				<b>13 497</b>	<b>96 372</b>	<b>18 647</b>	<b>6 808</b>	<b>10 451</b>	<b>145 775</b>

## REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgränd 2, m fl	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4, 8, m fl	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4, m fl	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77, m fl	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norbergsby 10:66	Norberg	Nytagatan 2	Äganderätt		2 668				2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tennigatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
<b>Totalt Region Mälardalen/Norr</b>				<b>157 131</b>	<b>33 245</b>	<b>9 757</b>	<b>13 426</b>	<b>3 982</b>	<b>217 541</b>
<b>TOTALT COREM 30 JUNI 2012</b>				<b>257 975</b>	<b>341 366</b>	<b>132 279</b>	<b>65 831</b>	<b>29 200</b>	<b>826 651</b>

# Kvartalsöversikt

Mkr	2012 3 mån apr-jun	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån okt-dec	2011 3 mån jul-sep	2011 3 mån apr-jun	2011 3 mån jan-mar	2010 3 mån okt-dec	2010 3 mån jul-sep	2010 3 mån apr-jun
Hysesintäkter	144	131	129	125	123	121	120	116	117
Fastighetskostnader	-29	-38	-33	-26	-29	-43	-39	-29	-30
<b>Driftsöverskott</b>	<b>115</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Central administration	-6	-6	-7	-6	-7	-6	-7	-6	-6
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-51	-53	-53	-53	-50	-48	-46	-39	-37
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>58</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>66</b>
Andra vinster/förluster netto	-	-	-	-	-	-7	55	163	-38
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	24	31	27	-6	33	6	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	1	-	1	1	1	1	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10	19	29	22	24	8	36	12	12
Orealiserade värdeförändringar derivat	-65	81	-37	-191	-43	40	116	-17	-37
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7</b>	<b>166</b>	<b>55</b>	<b>-134</b>	<b>52</b>	<b>72</b>	<b>236</b>	<b>200</b>	<b>3</b>
Skatt	5	-41	1	32	-23	-19	-42	-7	4
<b>Periodens resultat</b>	<b>12</b>	<b>125</b>	<b>56</b>	<b>-102</b>	<b>28</b>	<b>53</b>	<b>194</b>	<b>193</b>	<b>7</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65	33	22	26	83	-73	-183	-54	51
Totalt kassaflöde	-45	-13	-87	-12	118	-148	127	101	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	0,66	0,23	0,08	0,13	0,68	-1,18	-3,05	-1,12	0,58
Avkastning på eget kapital, %	2	24	11	-20	5	10	0	50	9
Eget kapital per aktie, kr	25,27	26,39	24,79	24,12	25,34	26,22	25,58	24,04	21,31

# Nyckeltal

Nyckeltal	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2011 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Antal fastigheter, st	133	133	133	133	133	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 578	5 578	5 253	5 253	5 418	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	826 651	826 651	819 540	819 540	822 315	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91	91	92	89	89	94
Överskottsgrad, %	80	76	76	71	74	69	75	70
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på eget kapital, %	2	14	5	8	2	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	13	8	16	7	7	11	7	-4
Soliditet, %	29	29	32	32	29	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	67	67	70	70	68	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,4	2,0	2,0	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	4 242	4 242	4 024	4 024	4 155	2 867	2 726	2 862
<b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>								
Resultat per stamaktie, kr	-0,06	1,41	0,16	0,65	-0,38	5,81	3,76	-4,72
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	5,00	2,50	5,00	10,00	10,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	25,27	25,27	25,34	25,34	24,79	25,58	24,53	21,14
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	0,66	0,88	0,68	-0,29	-0,07	-2,51	1,65	-1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,60	-0,78	1,56	-0,40	-1,71	1,81	1,69	1,88
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	19,60	19,60	24,00	24,00	20,00	23,00	22,80	19,85
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	132,50	132,50	127,00	127,00	122,50	130,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	75	75	70	70	73	68	70	75
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	57	57	53	53	56	38	44	57
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 681 922	74 681 922	75 588 186	75 588 186	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 703 070	74 709 524	75 588 186	75 588 186	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 386 416	6 386 416	6 355 576	6 355 576	6 339 263	6 355 576	-	-

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 i juni 2011. I enlighet med IAS 33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

## Definitioner

### ANTAL FASTIGHETER

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

### AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

### BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

### EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av Bolaget, företrädesrätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

### HYRESVÄRDE

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

### KASSAFLÖDE PER STAMAKTIE

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

### NETTOSKULDSÄTTNING

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

### REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

### RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

### RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelningen om 10 kr per preferensaktie.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intressebolags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

### SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av:

Eva Landén, VD. E-post: [eva.landén@corem.se](mailto:eva.landén@corem.se)

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: [hakan.engstam@corem.se](mailto:hakan.engstam@corem.se)

Tel: 08 503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se)

### Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2012 25 oktober 2012

Bokslutskommuniké 2012 18 februari 2013

Årsredovisning 2012 mars 2013



Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm  
 Besök: Riddargatan 13 C. Telefon 08 503 853 33, fax 08 503 853 34  
 Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm  
 E-post: [info@corem.se](mailto:info@corem.se), Internet: [www.corem.se](http://www.corem.se)